

Statistischer Bericht

Kaufwerte für Bauland im Freistaat Sachsen

Berichtsstand 2023

M I 6 - j/23

Zeichenerklärung

- Genau Null oder ggf. zur Sicherstellung der statistischen Geheimhaltung auf Null geändert
- 0 Weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
- ... Angabe fällt später an
- / Zahlenwert nicht sicher genug
- . Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
- x Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll
- () Aussagewert ist eingeschränkt
- p Vorläufige Zahl
- r Berichtigte Zahl
- s Geschätzte Zahl

Allen Rechnungen liegen die ungerundeten Werte zugrunde. In einzelnen Fällen können bei der Summenbildung geringe Abweichungen entstehen, die in Abbildungen und Tabellen auf ab- bzw. aufgerundete Werte zurückzuführen sind.

Impressum

Herausgeber: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
Copyright: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2024
Auszugsweise Vervielfältigung und Verbreitung gestattet.

Statistischer Bericht M I 6 - j/23
Kaufwerte für Bauland im Freistaat Sachsen
2023

[Titel](#)

Inhalt

[Vorbemerkungen](#)

Tabellen

- [1. Kaufwerte für Bauland 2023 nach Kreisfreien Städten und Landkreisen und Art des Grundstückes](#)
- [2. Kaufwerte für Bauland 2023 nach Art der Baufläche und Art des Grundstückes](#)
- [3. Kaufwerte für Bauland 2023 nach Grundstücksgroßenklassen und Art des Grundstückes](#)
- [4. Kaufwerte für Bauland 2023 nach Preisklassen und Art des Grundstückes](#)

[Inhalt](#)

Vorbemerkungen

Die in den Vorbemerkungen enthaltenen Erläuterungen zur fachstatistischen Erhebung inklusive Definitionen sind in den bundeseinheitlichen Qualitätsberichten hinterlegt.

Über folgenden Link gelangen Sie zum Qualitätsbericht:

[Qualitätsbericht - Kaufwerte für Bauland - Gültig für Veröffentlichungen ab dem 1. Vierteljahr 2021 \(destatis.de\)](#)

URL:

https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Preise/kaufwerte-bauland_ab_2021.pdf?__blob=publicationFile

Stand: 17.09.2021

Zusätzliche Erläuterungen

Statistikerläuterungen und Rechtsgrundlagen finden Sie unter:

<https://www.statistik.sachsen.de/html/kaufwerte.html>

Definitionen finden Sie unter:

<https://www.statistik.sachsen.de/html/glossar-preise-preisindizes.html>

1. Kaufwerte für Bauland 2023 nach Kreisfreien Städten und Landkreisen und Art des Grundstückes

Kreisfreie Stadt/Landkreis	Art des Grundstückes	Anzahl Kauffälle	Fläche in 1.000 m²	Kaufsumme in 1.000 EUR	Durchschnittlicher Preis in EUR je m²
Insgesamt	insgesamt	1.604	3.931	302.216	76,88
Insgesamt	baureifes Land	1.259	1.591	161.214	101,35
Insgesamt	Rohbauland	64	544	16.691	30,67
Insgesamt	wirtschaftlich genutztes Bauland	165	1.576	107.478	68,19
Insgesamt	sonstiges Bauland	116	220	16.833	76,52
Chemnitz NUTS 2-Region	insgesamt	747	1.494	66.982	44,83
Chemnitz NUTS 2-Region	baureifes Land	600	643	43.077	66,95
Chemnitz NUTS 2-Region	Rohbauland	30	.	.	17,84
Chemnitz NUTS 2-Region	wirtschaftlich genutztes Bauland	98	709	21.742	30,65
Chemnitz NUTS 2-Region	sonstiges Bauland	19	.	.	9,84
Chemnitz, Stadt	insgesamt	82	142	11.422	80,53
Chemnitz, Stadt	baureifes Land	59	55	6.651	121,96
Chemnitz, Stadt	Rohbauland	2	.	.	.
Chemnitz, Stadt	wirtschaftlich genutztes Bauland	13	76	4.433	58,51
Chemnitz, Stadt	sonstiges Bauland	8	.	.	34,84
Erzgebirgskreis	insgesamt	117	313	23.942	76,59
Erzgebirgskreis	baureifes Land	106	189	18.809	99,32
Erzgebirgskreis	Rohbauland	2	.	.	.
Erzgebirgskreis	wirtschaftlich genutztes Bauland	8	90	4.849	53,71
Erzgebirgskreis	sonstiges Bauland	1	.	.	.
Mittelsachsen	insgesamt	281	578	17.644	30,52
Mittelsachsen	baureifes Land	207	157	6.578	41,80
Mittelsachsen	Rohbauland	18	59	862	14,56
Mittelsachsen	wirtschaftlich genutztes Bauland	51	356	10.128	28,43
Mittelsachsen	sonstiges Bauland	5	5	77	14,45
Vogtlandkreis	insgesamt	119	315	6.605	20,98
Vogtlandkreis	baureifes Land	80	95	3.670	38,49
Vogtlandkreis	Rohbauland	8	29	575	20,08
Vogtlandkreis	wirtschaftlich genutztes Bauland	26	187	2.333	12,47
Vogtlandkreis	sonstiges Bauland	5	4	28	7,26
Zwickau	insgesamt	148	147	7.369	50,20
Zwickau	baureifes Land	148	147	7.369	50,20
Zwickau	Rohbauland	-	-	-	-
Zwickau	wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
Zwickau	sonstiges Bauland	-	-	-	-
Dresden NUTS 2-Region	insgesamt	392	1.327	139.342	105,01
Dresden NUTS 2-Region	baureifes Land	342	579	59.390	102,63
Dresden NUTS 2-Region	Rohbauland	1	.	.	.
Dresden NUTS 2-Region	wirtschaftlich genutztes Bauland	34	638	64.612	101,23
Dresden NUTS 2-Region	sonstiges Bauland	15	.	.	141,60
Dresden, Stadt	insgesamt	59	387	84.079	217,49
Dresden, Stadt	baureifes Land	46	.	.	393,08
Dresden, Stadt	Rohbauland	-	-	-	-
Dresden, Stadt	wirtschaftlich genutztes Bauland	1	.	.	.
Dresden, Stadt	sonstiges Bauland	12	90	15.107	168,56
Bautzen	insgesamt	45	55	3.031	55,55
Bautzen	baureifes Land	45	55	3.031	55,55
Bautzen	Rohbauland	-	-	-	-
Bautzen	wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
Bautzen	sonstiges Bauland	-	-	-	-
Görlitz	insgesamt	103	257	4.122	16,02
Görlitz	baureifes Land	92	196	3.412	17,45
Görlitz	Rohbauland	-	-	-	-
Görlitz	wirtschaftlich genutztes Bauland	11	62	710	11,49
Görlitz	sonstiges Bauland	-	-	-	-

Kreisfreie Stadt/Landkreis	Art des Grundstückes	Anzahl Kauffälle	Fläche in 1.000 m²	Kaufsumme in 1.000 EUR	Durchschnittlicher Preis in EUR je m²
Meißen	insgesamt	78	372	15.934	42,79
Meißen	baureifes Land	64	.	.	115,61
Meißen	Rohbauland	1	.	.	.
Meißen	wirtschaftlich genutztes Bauland	10	.	.	10,22
Meißen	sonstiges Bauland	3	.	.	11,45
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	insgesamt	107	256	32.176	125,63
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	baureifes Land	95	177	25.191	142,40
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	Rohbauland	-	-	-	-
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	wirtschaftlich genutztes Bauland	12	79	6.985	88,18
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	sonstiges Bauland	-	-	-	-
Leipzig NUTS 2-Region	insgesamt	465	1.110	95.892	86,39
Leipzig NUTS 2-Region	baureifes Land	317	368	58.746	159,44
Leipzig NUTS 2-Region	Rohbauland	33	446	14.950	33,52
Leipzig NUTS 2-Region	wirtschaftlich genutztes Bauland	33	229	21.124	92,39
Leipzig NUTS 2-Region	sonstiges Bauland	82	67	1.072	16,02
Leipzig, Stadt	insgesamt	90	159	42.079	264,77
Leipzig, Stadt	baureifes Land	69	57	25.845	457,11
Leipzig, Stadt	Rohbauland	2	.	.	.
Leipzig, Stadt	wirtschaftlich genutztes Bauland	14	59	12.506	210,56
Leipzig, Stadt	sonstiges Bauland	5	.	.	71,06
Leipzig	insgesamt	201	558	38.024	68,17
Leipzig	baureifes Land	178	239	27.941	117,09
Leipzig	Rohbauland	23	319	10.083	31,59
Leipzig	wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
Leipzig	sonstiges Bauland	-	-	-	-
Nordsachsen	insgesamt	174	393	15.789	40,15
Nordsachsen	baureifes Land	70	73	4.960	67,68
Nordsachsen	Rohbauland	8	.	.	17,86
Nordsachsen	wirtschaftlich genutztes Bauland	19	169	8.618	50,92
Nordsachsen	sonstiges Bauland	77	.	.	9,86

[Zeichenerklärung](#)

2. Kaufwerte für Bauland 2023 nach Art der Baufläche und Art des Grundstückes

Art der Baufläche	Art des Grundstückes	Anzahl Kauffälle	Fläche in 1.000 m²	Kaufsumme in 1.000 EUR	Durchschnittlicher Preis in EUR je m²
Gewerbliche Baufläche	insgesamt	157	1.632	117.571	72,02
Gewerbliche Baufläche	baureifes Land	1	.	.	.
Gewerbliche Baufläche	Rohbauland	-	-	-	-
Gewerbliche Baufläche	wirtschaftlich genutztes Bauland	144	1.501	103.865	69,21
Gewerbliche Baufläche	sonstiges Bauland	12	.	.	113,05
Gemischte Baufläche ¹⁾	insgesamt	659	1.266	71.228	56,28
Gemischte Baufläche ¹⁾	baureifes Land	523	702	55.231	78,67
Gemischte Baufläche ¹⁾	Rohbauland	41	442	12.055	27,30
Gemischte Baufläche ¹⁾	wirtschaftlich genutztes Bauland	18	56	1.548	27,73
Gemischte Baufläche ¹⁾	sonstiges Bauland	77	66	2.393	36,20
Wohnbaufläche	insgesamt	768	930	109.629	117,91
Wohnbaufläche	baureifes Land	730	803	103.265	128,58
Wohnbaufläche	Rohbauland	23	103	4.636	45,19
Wohnbaufläche	wirtschaftlich genutztes Bauland	1	.	.	.
Wohnbaufläche	sonstiges Bauland	14	.	.	33,02
Sonderbaufläche ²⁾	insgesamt	20	103	3.789	36,70
Sonderbaufläche ²⁾	baureifes Land	5	.	.	35,68
Sonderbaufläche ²⁾	Rohbauland	-	-	-	-
Sonderbaufläche ²⁾	wirtschaftlich genutztes Bauland	2	.	.	.
Sonderbaufläche ²⁾	sonstiges Bauland	13	21	381	18,56

1) Dorfgebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete.

2) Baugebiet für zweckgebundene Bauvorhaben.

[Zeichenerklärung](#)

3. Kaufwerte für Bauland 2023 nach Grundstücksgrößenklassen und Art des Grundstückes

Grundstücks- größenklassen	Art des Grundstückes	Anzahl Kauffälle	Fläche in 1.000 m²	Kaufsumme in 1.000 EUR	Durchschnittlicher Preis in EUR je m²
100 bis unter 300 m²	insgesamt	244	45	4.868	107,40
100 bis unter 300 m²	baureifes Land	195	.	.	127,27
100 bis unter 300 m²	Rohbauland	1	.	.	.
100 bis unter 300 m²	wirtschaftlich genutztes Bauland	11	2	44	23,13
100 bis unter 300 m²	sonstiges Bauland	37	7	152	22,95
300 bis unter 500 m²	insgesamt	178	72	11.136	154,75
300 bis unter 500 m²	baureifes Land	153	.	.	163,02
300 bis unter 500 m²	Rohbauland	1	.	.	.
300 bis unter 500 m²	wirtschaftlich genutztes Bauland	8	3	225	73,25
300 bis unter 500 m²	sonstiges Bauland	16	6	686	113,36
500 bis unter 1.000 m²	insgesamt	511	368	60.728	165,01
500 bis unter 1.000 m²	baureifes Land	454	325	56.557	173,83
500 bis unter 1.000 m²	Rohbauland	18	14	1.634	118,40
500 bis unter 1.000 m²	wirtschaftlich genutztes Bauland	13	10	344	35,23
500 bis unter 1.000 m²	sonstiges Bauland	26	19	2.194	114,70
1.000 bis unter 3.000 m²	insgesamt	462	736	57.315	77,86
1.000 bis unter 3.000 m²	baureifes Land	379	.	.	90,66
1.000 bis unter 3.000 m²	Rohbauland	20	.	.	24,14
1.000 bis unter 3.000 m²	wirtschaftlich genutztes Bauland	38	74	2.787	37,54
1.000 bis unter 3.000 m²	sonstiges Bauland	25	42	760	18,18
3.000 m² und mehr	insgesamt	209	2.710	168.169	62,06
3.000 m² und mehr	baureifes Land	78	583	36.936	63,37
3.000 m² und mehr	Rohbauland	24	493	14.113	28,62
3.000 m² und mehr	wirtschaftlich genutztes Bauland	95	1.487	104.078	69,98
3.000 m² und mehr	sonstiges Bauland	12	146	13.042	89,09

[Zeichenerklärung](#)

4. Kaufwerte für Bauland 2023 nach Preisklassen und Art des Grundstückes

Preisklassen in EUR je m²	Art des Grundstückes	Anzahl Kauffälle	Fläche in 1.000 m²	Kaufsumme in 1.000 EUR	Durchschnittlicher Preis in EUR je m²
unter 5	insgesamt	83	540	1.698	3,15
unter 5	baureifes Land	40	.	.	2,90
unter 5	Rohbauland	1	.	.	.
unter 5	wirtschaftlich genutztes Bauland	14	332	1.069	3,22
unter 5	sonstiges Bauland	28	71	234	3,28
5 bis unter 10	insgesamt	98	276	2.067	7,48
5 bis unter 10	baureifes Land	55	107	792	7,42
5 bis unter 10	Rohbauland	8	35	228	6,55
5 bis unter 10	wirtschaftlich genutztes Bauland	18	126	984	7,82
5 bis unter 10	sonstiges Bauland	17	9	63	7,03
10 bis unter 20	insgesamt	228	630	9.346	14,83
10 bis unter 20	baureifes Land	149	222	3.343	15,03
10 bis unter 20	Rohbauland	18	213	3.285	15,40
10 bis unter 20	wirtschaftlich genutztes Bauland	35	174	2.440	14,04
10 bis unter 20	sonstiges Bauland	26	21	278	13,42
20 bis unter 30	insgesamt	196	528	12.378	23,42
20 bis unter 30	baureifes Land	142	152	3.607	23,72
20 bis unter 30	Rohbauland	12	208	4.746	22,84
20 bis unter 30	wirtschaftlich genutztes Bauland	32	152	3.658	24,12
20 bis unter 30	sonstiges Bauland	10	17	367	21,66
30 bis unter 50	insgesamt	263	605	23.268	38,44
30 bis unter 50	baureifes Land	219	313	12.300	39,35
30 bis unter 50	Rohbauland	6	26	961	36,31
30 bis unter 50	wirtschaftlich genutztes Bauland	23	259	9.734	37,58
30 bis unter 50	sonstiges Bauland	15	7	273	37,79
50 bis unter 100	insgesamt	246	442	31.487	71,16
50 bis unter 100	baureifes Land	215	.	.	69,66
50 bis unter 100	Rohbauland	2	.	.	.
50 bis unter 100	wirtschaftlich genutztes Bauland	21	140	9.898	70,71
50 bis unter 100	sonstiges Bauland	8	25	1.672	65,97
100 bis unter 200	insgesamt	235	361	48.095	133,40
100 bis unter 200	baureifes Land	197	209	29.392	140,82
100 bis unter 200	Rohbauland	15	11	1.650	144,11
100 bis unter 200	wirtschaftlich genutztes Bauland	16	95	11.451	121,06
100 bis unter 200	sonstiges Bauland	7	46	5.601	122,35
200 und mehr	insgesamt	255	548	173.877	317,37
200 und mehr	baureifes Land	242	.	.	447,66
200 und mehr	Rohbauland	2	.	.	.
200 und mehr	wirtschaftlich genutztes Bauland	6	300	68.244	227,71
200 und mehr	sonstiges Bauland	5	24	8.345	352,52

[Zeichenerklärung](#)

Preise

Kaufwerte für Bauland



Erscheinungsfolge: jährlich
Erschienen am 17.09.2021
Gültig für Veröffentlichungen ab dem 1. Vierteljahr 2021

Ihr Kontakt zu uns:
www.destatis.de/kontakt
Telefon: +49 (0)611 / 75 2440

Kurzfassung

1 Allgemeine Angaben zur Statistik Seite 3

- *Grundgesamtheit:* Die Statistik der Kaufwerte für Bauland umfasst alle Transaktionen von Baulandgrundstücken in der Berichtsperiode mit einer Mindestgröße von 100 m², soweit diese in den Baugebieten der Gemeinden des Bundesgebietes liegen und somit Baulandeigenschaften besitzen.
- *Statistische Einheiten:* Erhebungseinheit sind Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und Finanzämter. Beobachtungseinheit sind Transaktionspreise und Merkmale (ver)kaufter Grundstücke.
- *Räumliche Abdeckung:* Die Kaufwerte für Bauland werden für die Bundesrepublik Deutschland insgesamt und für alle Bundesländer berechnet.
- *Periodizität:* Die Erhebung und die Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgen vierteljährlich (vorläufig) und jährlich (endgültig).
- *Rechtsgrundlagen und andere Vereinbarungen:* Bundesstatistikgesetz, Preisstatistikgesetz

2 Inhalte und Nutzerbedarf Seite 4

- *Inhalte der Statistik:* Es werden Preise und Merkmale der verkauften Baulandgrundstücke, des Kaufaktes sowie Eigenschaften der Erwerber beziehungsweise Veräußerer erhoben.
- *Statistische Konzepte und Definitionen:* Erfasst wird jeder Kauffall eines unbebauten Grundstücks mit einer Mindestgröße von 100 m².
- *Nutzerbedarf:* Ergebnisse der Kaufwerte für Bauland werden von verschiedenen Bundes- und Landesressorts, der Deutschen Bundesbank, Verbänden sowie Privatpersonen genutzt.

3 Methodik Seite 4

- *Konzept der Datengewinnung:* Die Datenerhebung findet, je nach Bundesland, durch die Statistischen Landesämter bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte oder den Finanzämtern statt.
- *Vorbereitung und Durchführung der Datengewinnung:* Für die Datenerhebung kommt das Onlineverfahren eSTATISITK.core zum Einsatz.
- *Datenaufbereitung (einschl. Hochrechnung):* Die Rohdaten werden durch die Statistischen Landesämter nach einheitlichen Vorgaben in einem Verbundverfahren plausibilisiert und aufbereitet.

4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit Seite 5

- *Qualitative Gesamtbewertung der Genauigkeit:* Die Qualität der durchschnittlichen Kaufwerte kann insgesamt als gut bewertet werden.

5 Aktualität und Pünktlichkeit Seite 6

- *Aktualität:* Quartalsergebnisse werden planmäßig 125 Tage nach Ablauf des Berichtsquartals veröffentlicht, Jahresergebnisse und aktualisierte Quartalsergebnisse zum 30.06. des Folgejahres.
- *Pünktlichkeit:* Die Veröffentlichungstermine können aus organisatorischen Gründen nicht immer gewährleistet werden.

6 Vergleichbarkeit Seite 6

- *Räumliche Vergleichbarkeit:* Die räumliche Vergleichbarkeit ist ab dem 3. Vierteljahr 2005 beziehungsweise ab dem Jahr 2005 gegeben.
- *Zeitliche Vergleichbarkeit:* Ein zeitlicher Vergleich ist nur bedingt möglich.

7 Kohärenz Seite 6

- *Statistikübergreifende Kohärenz:* Die Statistik der Kaufwerte für Bauland ist Bestandteil des deutschen preisstatistischen Systems, stellt jedoch einen Sonderfall dar, da sie mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik als den einer echten Preisstatistik hat.

8 Verbreitung und Kommunikation Seite 7

- *Verbreitungswege:* Ergebnisse der Kaufwerte für Deutschland werden auf der Internetseite des Statistischen Bundesamtes unter www.destatis.de in einer Pressemitteilung, in Online-Tabellen, in den Veröffentlichungen der Fachserie 17, Reihe 5 und in der GENESIS-Online Datenbank bereitgestellt.

9 Sonstige fachstatistische Hinweise Seite 7

./.

1 Allgemeine Angaben zur Statistik

1.1 Grundgesamtheit

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland umfasst alle Transaktionen von Baulandgrundstücken in der Berichtsperiode mit einer Mindestgröße von 100 m², soweit diese in den Baugebieten der Gemeinden des Bundesgebietes liegen und somit Baulandeigenschaften besitzen.

1.2 Statistische Einheiten (Darstellungs- und Erhebungseinheiten)

Erhebungseinheit: Die Datenerhebung findet durch die Statistischen Landesämter bei Gutachterausschüssen für Grundstückswerte oder Finanzämtern statt.

Beobachtungseinheit: Beobachtet beziehungsweise erhoben werden die Transaktionspreise und weitere Merkmale der Transaktionen der betroffenen Grundstücke.

Darstellungseinheit: Die Ergebnisse werden für Baulandgrundstücke nach unterschiedlichen Differenzierungen ausgewiesen. Die Kaufwerte werden jeweils als einfache Durchschnitte der je m² Fläche gezahlten Kaufsumme berechnet (siehe 3.3).

1.3 Räumliche Abdeckung

Die Kaufwerte für Bauland werden für die Bundesrepublik Deutschland insgesamt, für alle Bundesländer sowie teilweise für Regierungsbezirke und ausgewählte Städte berechnet und veröffentlicht.

1.4 Berichtszeitraum/-zeitpunkt

Berichtszeitraum ist das jeweilige Kalendervierteljahr beziehungsweise Kalenderjahr.

1.5 Periodizität

Die Erhebung und die Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgen vierteljährlich (vorläufig) und jährlich (endgültig).

1.6 Rechtsgrundlagen und andere Vereinbarungen

Auf nationaler Ebene sind die nachfolgend genannten nationalen Rechtsgrundlagen von Bedeutung:

- Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG)
- Gesetz über die Preisstatistik (PreisStatG)

Der Wortlaut der nationalen Rechtsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung ist unter <https://www.gesetze-im-internet.de> zu finden.

1.7 Geheimhaltung

1.7.1 Geheimhaltungsvorschriften

Die erhobenen Einzelangaben werden nach § 16 BStatG grundsätzlich geheim gehalten. Nur in ausdrücklich gesetzlich geregelten Ausnahmefällen dürfen Einzelangaben übermittelt werden. Nach § 16 Absatz 6 BStatG ist es zulässig, den Hochschulen oder sonstigen Einrichtungen mit der Aufgabe unabhängiger wissenschaftlicher Forschung für die Durchführung wissenschaftlicher Vorhaben

- Einzelangaben zu übermitteln, wenn die Einzelangaben so anonymisiert sind, dass sie nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft den Befragten oder Betroffenen zugeordnet werden können (faktisch anonymisierte Einzelangaben),
- innerhalb speziell abgesicherter Bereiche des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Ämter der Länder Zugang zu Einzelangaben ohne Name und Anschrift (formal anonymisierte Einzelangaben) zu gewähren, wenn wirksame Vorkehrungen zur Wahrung der Geheimhaltung getroffen werden.

Die Pflicht zur Geheimhaltung besteht auch für Personen, die Einzelangaben erhalten.

1.7.2 Geheimhaltungsverfahren

Es wird das Verfahren der Zellsperre mit p%-Regel eingesetzt. Die Mindestfallzahlregel greift, wenn weniger als drei Transaktionen zum Ergebnis beitragen. Eine Geheimhaltung wird außerdem durchgeführt, wenn die Differenz zwischen dem Tabellenwert und dem nächstkleineren Einzelwert den größten Einzelwert um weniger als 5 % übersteigt (p%-Regel). Diese Art primär gesperrter Werte bedarf einer Gegensperrung, um Rückrechnungen auszuschließen. Das Verfahren wird automatisiert mit Hilfe des Softwarepakets TARGUS zentral für alle Länderdaten durchgeführt.

1.8 Qualitätsmanagement

1.8.1 Qualitätssicherung

Die Daten der Berichtsstellen werden auf Vollständigkeit und auf Einhaltung der statistischen Konzepte und Definitionen überprüft. Zudem werden durch einheitliche Plausibilitätskontrollen interne Konsistenz und Richtigkeit der Daten kontrolliert. In fragwürdigen Fällen wird Kontakt mit den Datenlieferanten aufgenommen und deren Expertise einbezogen.

1.8.2 Qualitätsbewertung

Die Kaufwerte für Bauland zeichnen sich entsprechend ihrer Konzepte in der Regel durch eine hohe Genauigkeit, Aktualität und Pünktlichkeit aus. Durch die Konzeption als Quasi-Vollerhebung sind die veröffentlichten Ergebnisse als repräsentativ einzustufen. Es kann eine hohe Qualität der Daten vorausgesetzt werden, da die Gutachterausschüsse eine Erfassungspflicht der Kauffälle haben und diese auch für eigene Zwecke benötigen; die Finanzämter benötigen Informationen zu den Kaufakten für Steuerfestsetzungsverfahren. Die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder greifen bei der Durchführung der Statistik ausschließlich auf administrative Datenquellen zu und haben damit auf die Qualität der Datenerhebung keinen unmittelbaren Einfluss. Jedoch stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Statistischen Landesämter in Austausch mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beziehungsweise den Finanzämtern, um eine für die Statistik angemessene Datenqualität zu ermöglichen.

2 Inhalte und Nutzerbedarf

2.1 Inhalte der Statistik

2.1.1 Inhaltliche Schwerpunkte der Statistik

Es werden Preise (Vertragspreis und bereinigter Preis) und Merkmale der verkauften Baulandgrundstücke (Fläche, Lage, Art des Grundstücks und der Baufläche, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Bodenrichtwert), des Kaufaktes (ungewöhnlicher Geschäftsverkehr) sowie Eigenschaften der Erwerber beziehungsweise Veräußerer (Rechtsform, familiäres Verhältnis) erhoben.

2.1.2 Klassifikationssysteme

Die Zuordnung der Fälle zu den Bauflächen erfolgt auf Basis der Gliederung der Baunutzungsverordnung.

2.1.3 Statistische Konzepte und Definitionen

Jeder Kauffall eines unbebauten Grundstücks mit einer Mindestgröße von 100 m² wird vom Auskunftspflichtigen elektronisch erfasst und an das jeweilige statistische Amt mittels eSTATISTIK.core gemeldet. Nicht zu erfassen sind Grundstücke, auf denen ein Bauverbot liegt, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Ruinen- und Trümmergrundstücke sowie Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden.

Aus diesen Daten ermitteln die Statistischen Landesämter mithilfe eines spezifischen Fachverfahrens und einer im Verbund einheitlichen Tabellierung durchschnittliche Kaufwerte für Bauland (zum Beispiel nach Merkmalen wie Baulandarten, Gemeindegrößenklassen). Diese Landesergebnisse werden vom Statistischen Bundesamt zum Bundesergebnis zusammengefasst. Die Ausweisung der Kaufwerte für Bauland findet gegliedert nach Bauflächen und Grundstücksarten jeweils für Gemeindegrößenklassen, Preisklassen und Grundstücksgrößenklassen statt.

Die ausgewiesenen Durchschnittswerte sind für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich jeweils aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können. Die Statistik der Kaufwerte für Bauland hat daher mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik, mit der durchschnittliche Kaufwerte ermittelt werden, als den einer echten Preisstatistik. Aus diesem Grund werden auch keine prozentualen Veränderungen (Baulandpreisindizes) veröffentlicht.

2.2 Nutzerbedarf

Auf die Ergebnisse der Kaufwerte für Bauland wird von verschiedenen Nutzergruppen zurückgegriffen. Auf nationaler Ebene sind verschiedene Ressorts Nutzer, insbesondere das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, das Bundesministerium für Finanzen, das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung sowie die jeweiligen Länderressorts und die Deutsche Bundesbank. Daneben zählen auch Wirtschaftsverbände, Interessenverbände und Privatpersonen zu den Nutzern der Statistik.

Die Kaufwerte für Bauland dienen – zusammen mit weiteren Statistiken wie dem Häuserpreisindex – zur Bewertung des Immobilienmarktes in Deutschland. Sie werden auch als Indikator für die allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland herangezogen. Zudem werden sie als Unterstützung für individuelle Entscheidungen beim Kauf von Grundstücken genutzt.

2.3 Nutzerkonsultation

Eine Einbeziehung wichtiger Nutzerinnen und Nutzer erfolgt anlassbezogen, beispielsweise bei größeren Überarbeitungen.

3 Methodik

3.1 Konzept der Datengewinnung

Die Datenerhebung findet, je nach Bundesland, durch die Statistischen Landesämter bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte oder den Finanzämtern statt. Jeder Immobilien(ver)kauf muss in Deutschland notariell beurkundet werden. Die Notare übermitteln die zugrundeliegenden Kaufverträge in Kopie sowohl an die Gutachterausschüsse als auch an die Finanzämter. Die Berichtsstellen erfassen die statistikrelevanten Merkmale und übermitteln diese per Online-Erhebung (eSTATISTIK.core) an die Statistischen Landesämter. Die erhobenen Merkmale sind ID der Berichtseinheit, Kennnummer des Kauffalls, Kaufdatum, verschiedene Lagemerkmale des Grundstücks, Rechtsform von Veräußerin/Veräußerer und Erwerberin/Erwerber, Vorhandensein einer familiären Beziehung, Art der Baufläche, Art des Grundstücks, Fläche des Grundstücks, Vertragspreis und bereinigter Preis, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Bodenrichtwert sowie die Angabe darüber, ob es sich bei der Transaktion um einen ungewöhnlichen Geschäftsverkehr handelt.

3.2 Vorbereitung und Durchführung der Datengewinnung

Die Daten der Gutachterausschüsse beziehungsweise Finanzämter werden vierteljährlich an das jeweils zuständige Statistische Landesamt via eSTATISTIK.core übermittelt. Die Daten werden bei der Übermittlung bereits auf bestimmte Muss-Fehler geprüft, die bei Nichteinhaltung der Vorgaben zu einer Meldungsabweisung führen. Im Falle der Gutachterausschüsse werden in den meisten Fällen spezielle Softwarelösungen zur Erstellung der Meldedateien eingesetzt, aus denen geeignete csv- oder xml-Dateien erzeugt werden.

3.3 Datenaufbereitung (einschl. Hochrechnung)

Nach der Übermittlung der Daten über die verkauften Baulandgrundstücke verarbeiten die Statistischen Landesämter die Meldedaten in einem gemeinsamen Fachverfahren weiter. Hierin werden einheitliche Plausibilitätsprüfungen durchgeführt. Dazu werden aus den gemeldeten Merkmalen sogenannte abgeleitete Merkmale gebildet, die für die Beurteilung der Plausibilität wichtige Indikatoren darstellen. Hierunter fällt beispielsweise der Quadratmeterpreis. Die Aufbereitung kann erst dann abgeschlossen werden, wenn alle Muss-Fehler bereinigt, Kann-Fehler bereinigt oder angenommen und Dubletten beziehungsweise Doppelfälle beseitigt sind.

Im Anschluss an die Länderaufbereitung gehen die plausibilisierten Einzeldaten in die maschinelle koordinierte Geheimhaltung ein (siehe 1.7). Hier werden sowohl die Länder- als auch die Bundesaggregate der durchschnittlichen Kaufwerte in unterschiedlicher regionaler Tiefe gebildet. Von dort fließen sie in die automatisierte Tabellierung, auf deren Basis die Veröffentlichungsprodukte von Bund und Ländern erstellt werden.

Die Ausweisung der summarischen Zusammenfassungen hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle, der veräußerten Flächen sowie der Kaufsummen erfolgt jeweils in Form von Klassen. Die Zahlen sind für das jeweilige Berichtsquartal vorläufig. Eventuelle Nachmeldungen werden bei der Ausweisung der Jahresergebnisse einbezogen. Hierbei werden auch die veröffentlichten vorläufigen Quartalsergebnisse aktualisiert.

Eine Hochrechnung findet aufgrund der Quasi-Vollerhebung nicht statt.

3.4 Preis- und Saisonbereinigung; andere Analyseverfahren

Für die Kaufwerte für Bauland werden keine kalender- oder saisonbereinigten Reihen bereitgestellt.

3.5 Beantwortungsaufwand

Der Beantwortungsaufwand für die Erhebungseinheiten ist als gering einzustufen, da diese auch unabhängig von der Berechnung der Kaufwerte für Bauland auf die übermittelten Veräußerungsinformationen angewiesen sind.

4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit

4.1 Qualitative Gesamtbewertung der Genauigkeit

Da zu jedem Berichtszeitraum die Grundlage der Berechnung unterschiedlich geartete Kauffälle sind, handelt es sich um keine Preisstatistik im klassischen Sinn. Die Qualität der durchschnittlichen Kaufwerte kann insgesamt jedoch als gut bewertet werden. Vergleiche der Anzahl der Meldungen durch die Finanzämter zu den Berichten der Gutachterausschüsse haben aber gezeigt, dass bei den Finanzämtern zum Teil von einer erheblichen Untererfassung auszugehen ist. Daher wurde der Berichtsweg in den Bundesländern nach und nach von den Finanzämtern auf die Gutachterausschüsse umgestellt. Aktuell werden die Daten noch in 2 Ländern von den Finanzämtern zur Verfügung gestellt.

4.2 Stichprobenbedingte Fehler

Die Kaufwerte für Bauland werden durch ihren Charakter als Quasi-Vollerhebung nicht durch Stichprobenfehler verzerrt.

4.3 Nicht-Stichprobenbedingte Fehler

Nicht-stichprobenbedingte Fehler werden bei den Kaufwerten für Bauland nicht quantifiziert. Es können folgende Fehlerarten auftreten:

- Systematische Fehler durch Mängel in der Erfassungs-/Auswahlgrundlage
- Verzerrungen durch Antwortausfälle auf Ebene der Einheiten und Merkmale
- Verzerrungen durch Mess- und Aufbereitungsfehler: Die Aufbereitung findet in einem modernen IT-System statt, das die Aufbereitung und Plausibilitätsprüfungen für alle Statistischen Landesämter vereinheitlicht. So wird die Fehleranfälligkeit durch unterschiedliche Verfahrensweisen so weit wie möglich reduziert. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier in Einzelfällen Fehlentscheidungen getroffen werden.

4.4 Revisionen

4.4.1 Revisionsgrundsätze

Ab dem ersten Berichtsquartal 2021 werden die Quartalsergebnisse der Kaufwerte für Bauland erstmals vorläufig zur Verfügung gestellt. Mit der Veröffentlichung des Jahresergebnisses (planmäßig jeweils der 30.06. des Folgejahres) werden diese künftig routinemäßig revidiert. In die aktualisierten Ergebnisse fließen solche Kauffälle ein, die bis zum Aufbereitungsabschluss des entsprechenden Quartals noch nicht vorlagen und erst später bekannt wurden.

Jahresergebnisse werden nur in Ausnahmefällen revidiert, wenn tatsächliche Fehler bekannt werden. Dies sind sogenannte außerplanmäßige Revisionen und stellen einen Sonderfall dar. Diese können daher nicht langfristig im Voraus angekündigt werden.

4.4.2 Revisionsverfahren

Die Quartalsergebnisse der Kaufwerte für Bauland werden für das erste Berichtsquartal 2021 erstmals vorläufig zur Verfügung gestellt und mit der Veröffentlichung des Jahresergebnisses (planmäßig jeweils der 30.06. des Folgejahres) aktualisiert.

4.4.3 Revisionsanalysen

Bis einschließlich Berichtsjahr 2020 fanden keine regelmäßigen Revisionen statt. Revisionsanalysen liegen daher keine vor.

5 Aktualität und Pünktlichkeit

5.1 Aktualität

Ergebnisse zu den Kaufwerten für Bauland werden planmäßig 125 Tage nach Ablauf des Berichtsquartals veröffentlicht. Jahresergebnisse und aktualisierte Quartalsergebnisse sind zum 30.06. des Folgejahres verfügbar.

5.2 Pünktlichkeit

In der Vergangenheit konnten Veröffentlichungstermine aus organisatorischen Gründen nicht immer eingehalten werden. Dies ist auch künftig nicht auszuschließen. Die maschinelle koordinierte Geheimhaltung kann erst dann durchgeführt werden, wenn alle Statistischen Landesämter die Aufbereitung abgeschlossen haben. So kann es zu Verzögerungen bei der Bereitstellung des Bundesergebnisses kommen.

6 Vergleichbarkeit

6.1 Räumliche Vergleichbarkeit

Die räumliche Vergleichbarkeit der für Deutschland insgesamt erstellten Statistik der Kaufwerte für Bauland ist ab dem 3. Vierteljahr 2005 beziehungsweise ab dem Jahr 2005 gegeben. Daten für den Zeitraum 1. Vierteljahr 1991 bis 2. Vierteljahr 2005 beziehungsweise für die Jahre 1991 bis 2004 beinhalten keine Ergebnisse für Hamburg. Vor 1991 liegen nur Ergebnisse für das frühere Bundesgebiet insgesamt vor. Diese schließen Berlin vor 1965 nicht ein.

6.2 Zeitliche Vergleichbarkeit

Die ausgewiesenen Durchschnittswerte sind für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich jeweils aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können.

Eine Einschränkung der zeitlichen Vergleichbarkeit besteht außerdem darin, dass zur Verbesserung der Statistik ein allmählicher Übergang des Berichtsweges von den Finanzämtern zu den Gutachterausschüssen stattfindet. Da bei den Meldungen durch die Finanzämter teilweise eine Untererfassung bestehen dürfte, führt dieser Übergang statistisch zu einem unechten Anstieg der Grundstücksveräußerungen.

Die zeitliche Vergleichbarkeit der Merkmale ist bis einschließlich Berichtsjahr 2020 voll gegeben, lange Reihen liegen vor. Ab dem Berichtsjahr 2021 findet ein neuer Merkmalskatalog Anwendung, wodurch die Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen für vorhergehende Zeiträume einschränkt ist.

7 Kohärenz

7.1 Statistikübergreifende Kohärenz

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland ist Bestandteil des deutschen preisstatistischen Systems, das die Preisentwicklung auf allen wesentlichen Wirtschaftsstufen abbildet. Die Statistik stellt jedoch in diesem System einen Sonderfall dar, da sie mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik als den einer echten Preisstatistik hat. Einzig vergleichbar mit der Statistik der Kaufwerte für Bauland, ist die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke, die ebenfalls keine echte Preisstatistik ist. Auch der Erhebungsgegenstand ist bei der Statistik für landwirtschaftliche Grundstücke ähnlich; hier werden ebenfalls Merkmale verkaufter Grundstücke erhoben, allerdings von Grundstücken mit landwirtschaftlicher Nutzung.

7.2 Statistikinterne Kohärenz

Die Kaufwerte für Bauland sind intern für die unter 6. beschriebenen Zeiträume kohärent.

7.3 Input für andere Statistiken

Der Preisindex für Bauland stützt sich auf die (aggregierten) Ergebnisse der Statistik der Kaufwerte für Bauland. Bei diesem Index werden Auswirkungen einer veränderten räumlichen Zusammensetzung der Kauffälle auf die Berechnung der Kaufwerte weitgehend kontrolliert.

8 Verbreitung und Kommunikation

8.1 Verbreitungswege

Pressemitteilungen

Die Veröffentlichung der Ergebnisse wird seit dem Berichtsjahr 2019 von einer Pressemitteilung begleitet. In der Pressemitteilung werden die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst.

Veröffentlichungen

Die wichtigsten aktuellen Ergebnisse zu den Kaufwerten für Bauland sind auf der Themenseite „Bau- und Immobilienpreisindex“ unter www.destatis.de > Themen > Wirtschaft > Preise > Bau- und Immobilienpreisindex im Bereich „Tabellen“ verfügbar.

Unter www.destatis.de > Themen > Wirtschaft > Preise > Bau- und Immobilienpreisindex > Publikationen > Kaufwerte für Bauland steht die Fachserie 17, Reihe 5 zum Download zur Verfügung.

Online-Datenbank

In der GENESIS-Online Datenbank (www.destatis.de > GENESIS-Online Datenbank > 61 > 615 > 61511) können die Ergebnisse der Kaufwerte für Bauland in unterschiedlichen Dateiformaten abgerufen werden.

Zugang zu Mikrodaten

Mikrodaten sind nicht verfügbar.

Sonstige Verbreitungswege

Länderergebnisse können über den Internetauftritt des jeweiligen Landesamtes abgerufen werden (www.destatis.de > Service > Statistisches Adressbuch).

8.2 Methodenpapiere/Dokumentation der Methodik

Aufsätze zu den Kaufwerten für Bauland erscheinen in unserem Wissenschaftsmagazin „Wirtschaft und Statistik“ (www.destatis.de > Methoden > WISTA – Wirtschaft und Statistik).

8.3 Richtlinien der Verbreitung

Veröffentlichungskalender

./.

Zugriff auf den Veröffentlichungskalender

Veröffentlichungstermine einzelner Statistiken können über die Internetseite des Statistischen Bundesamtes www.destatis.de > Presse & Service > Presse > Jahreskalender eingesehen werden.

Zugangsmöglichkeiten der Nutzer/-innen

Die Ergebnisse der Kaufwerte für Bauland sind für alle Nutzer zum gleichen Zeitpunkt frei zugänglich.

9 Sonstige fachstatistische Hinweise

./.